

בית הספר לפרקטיקה משפטית בע"מ

11 בדצמבר 2022



ייצוג במכירה ורכישת דירות מגורים 2022

חוברת שיעור מס' 6

מיסוי דירות מגורים

מרצה:

עו"ד ורו"ח שי עינת



www.practika.co.il

Practika@shayeanat.com | 03-7711770

**השתלמות תעודה מקיפה בעריכת הסכם
מכר ורכישה של דירות מגורים
מפגש מס' 6 – מיסוי דירות מגורים**
הרצאתו של עו"ד שי עינת
משרד עו"ד שי עינת (רו"ח)
12/22



1

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



תוכנית המפגש:

1. מכירת בית מגורים עם זכויות בניה בלתי מנוצלות - פיצול פיזי ואנכי.
2. דיווחים למס שבח ומס רכישה – לוחות זמנים.
3. תשלום מקדמת מס בעסקת מכר דירה.
4. ניסוח סעיפי מס בהסכם מכר.
5. שאלון מוצע למוכר דירה.
6. סימולטור מס שבח.
4. דיווח מקוון.

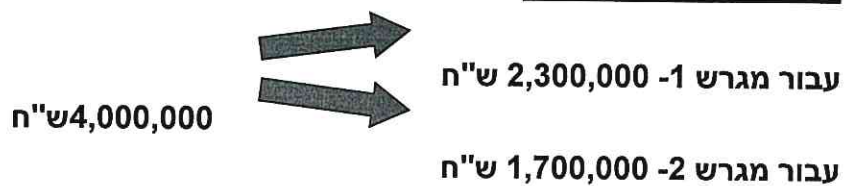
2

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

ידועים הנתונים הבאים:

תמורה ממכירת מגרש ובו בית מגורים – 4,000,000 ש"ח.
קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בבית הקיים.
צפיפות אפשרית ע"פ תב"ע – 2 בתים.
שווי שוק מגרש דונם ריק באזור – 1.7 מליון ₪.

שלב א' - פיצול פיזי

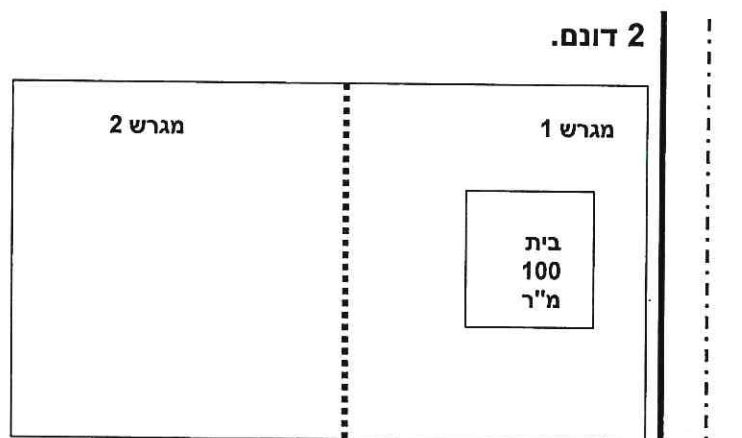


3

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



מכירת בית על מגרש - פטור חלקי ממס



- פיצול פיזי

- פיצול אנכי.

4

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

שלב א' - פיצול פיזי

תמורה מיוחסת למגרש ערום מס' 2 – 1,700,000 חייבת במס מלא.

5

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



שלב ב – פיצול אנכי

תמורה מיוחסת למגרש מס' 1 – 2,300,000 ₪.

ידוע כי שווי בית המגורים במגרש מס' 1 בהתעלם מזכויות בניה
נוספות שווה – 600,000 ₪ בלבד.

600,000
X 2

1,200,000 ₪
1,100,000 ₪

כפל פטור ע"פ סעיף 48/49א(ב3)
מכאן, יתרה מיוחסת לזכויות בניה

6

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

סיכום חבות המס

סיכום	סכום	טווח זמן
תמורה כוללת	4,000,000	
תמורה מיוחסת למגרש 2	1,700,000	מס שבח מלא
תמורה מיוחסת למגרש 1	2,300,000	סך של 1,200,000 פטור ממס/לינארי מוטב. 1,100,000 ש"ח חייב במס שבח מלא

7

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

שאלת המשך:

נניח כי שווי הבית ללא זכויות בניה נוספות – 1,100,000 ₪.
מה יהיה גובה הפטור?

$$\begin{array}{r}
 1,100,000 \\
 \times 2 \\
 \hline
 2,200,000
 \end{array}$$

תקרת הפטור לפי סעיף 49ז' לחוק: 2,215,000 ש"ח

תקרת הפטור היא הפטור האפקטיבי.



8

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

הפיצול הפיזי בבניה רוויה

נתונים:

- נמכרת דירה בקומה עליונה בבנין מגורים בפ"ת.
- הגג צמוד לדירה.
- ישנן זכויות בניה לחדר על הגג שטרם נוצלו.
- מחיר מכירה 2,500,000 מליון.
- שווי הזכויות הבלתי מנוצלות הינו 300,000 ₪.
- מה יהיה פטור ומה יהיה חייב?

9

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

ועוד דוגמא לתרגול....

נתונים:

- נמכרת דירת מגורים ברמת גן.
- מחיר מכירה 2 מליון ₪.
- לדירה צמוד הגג וניתן לבנות חדר על הגג.
- שווי בית המגורים ללא זכויות הבניה – 1,200,000 ₪.
- מה פטור ומה חייב מתוך התמורה?

10

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

דוגמאות קצרות נוספות

- בית בן 3 חדרים צמוד קרקע בשטח של דונם עם זכויות בניה נוספות נמכר ב- 1,500,000 ₪ .
- שווי הדירה ללא זכויות נוספות -1,100,000 ש"ח ←
- סה"כ פטור יינתן בגובה **-תקרת הפטור**.
- באם שווי דירה ללא זכויות הינו 600,000 ₪ הפטור המקסימאלי יהיה 1,200,000 ₪ **כפל פטור**.
 - באם שווי דירה ללא זכויות באיזור הינו 200,000 ₪ והנכס נמכר ב-1,000,000 ₪ הפטור יהיה 553,900 ש"ח **(רצפת הפטור)**.



11

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



פיצול פיזי-אימתי?

קביעה	שם פס"ד	שנה
בית המגורים כולל חצר וגינה המשמשת אותו.	פלדמן(ע"א 104/74)	1974
בית מגורים כולל את השטח המשמש למגורים.	שוורץ(ע"א 152/79)	1979
אם היחידה ניתנת לחלוקה כלכלית תכנונית, יש לפצל פיצול פיזי. מכאן קיימת חשיבות למיקום הבית בחלקה.	רושגולד(ע"א 651/87)	1987
דונם אחד כפוף למקובל באזור.	נסל(ע"א 2191/92)צמצום הלכת רושגולד	1994
הסכם בין המוכר לרוכשים שופך אור על היות הנכס בר פיצול.	ארליך (ע"א 733/91)	1995

12

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

פיצול פיזי בבתים משותפים

- מכירת דירת מגורים עם זכויות בניה לדירה נוספת ע"פ תב"ע מקומית.
- מכירת דירת מגורים עם זכויות בניה לדירה נוספת ע"פ תמ"א 38.
- ר' עמ"ש 188/91 לשם נ' מנהל מס שבח, פד"א כ' 139, מיסים ו/3 ה – 35, מיום 16.03.1992.

13

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



"שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה

הושפעה מזכויות לבניה נוספת"-מה זו

"הושפעה"?

1. ה"ב 6/98- זכויות בלתי מנוצלות עד 10% משטח הבית או שווי של 100 אלף ₪ לפי הנמוך- אין הפעלה של 49.
2. קיימות זכויות בניה נוספות אך אין אפשרות לבצע את הבנייה. עלות הבנייה עולה על ההשבחה. פשרה: הפעלת 49 תוך מתן עלות בגובה עלויות בניה צפויות. הרצליה פיתוח- תב"ע מאפשרת בריכה.
3. הלכת רושגולד- לא מספיק שיהיו זכויות בניה נוספות אלא עליהן להשפיע על התמורה.
4. הלכת אהרוני (ע"א 471/03)- עיקרון הציפייה.

14

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הלכת פאולה כרמל (ע"א 8244/02)

גישת ההשוואה

• השופטת דורנר:

"אין מנוס מעריכת שומות ספציפיות שיענו על השאלה מהי התמורה שקיבלה המערערת עבור זכויות הבניה שלא נוצלו"

פרשת מרים דורון (ע"א 1270/01)

צמצום הלכת פאולה כרמל? אי התחשבות בנוסחת בטאט בחישוב שווי דירת המגורים חלה בנסיבות המיוחדות של פאולה כרמל.

יחד עם זאת, יש לפנות לגישת ההשוואה ואם לא ניתן, אזי לחזור לגישת בטאט.

15

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הפטור במכירת משק חקלאי

סעיף 49ז(ב) קובע:

" הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד"



פיצול אופקי או פיצול אנכי ?



16

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הפטור במכירת משק חקלאי - המשך

- מכירת משק חקלאי שבו שני בתי מגורים

עמ"ש 265/93 קריסטל נ' מנהל מס שבח מקרקעין



סעיף 49 ז(א) כי כפל הפטור יינתן למי שמוכר דירת מגורים אחת. לא ניתן לפרש את הסעיף כבא להעניק זכויות למי שמוכר משק חקלאי

17

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



חישוב מס הרכישה

- ועדת הערר בעניין לסק (ו"ע 10629-05-12) - הפיצול על פי סעיף 49ז (האנכי) רלוונטי אך ורק למס שבח ואינו רלוונטי למס רכישה.
- בפיצול אופקי (פיזי), יש השלכה למס הרכישה. פיצול כאמור נקבע מכח פסיקה (ר' לדוגמה ע"א 152/79 שוורץ).
- רכישת דירת מגורים המיועדת להריסה לא תזכה בשיעורי מס של דירת מגורים אלא של קרקע (ו"ע 9750-12-11 בענין טובה נס).

18

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

חובת הגשת הצהרה למסמ"ק

- סעיף 73 לחוק מסמ"ק קובע כי על המוכר ועל הרוכש להגיש הצהרה מפורטת ומלאה תוך 30 ימים מיום המכירה.
- תשלום המס נעשה תוך 60 ימים מיום המכירה.
- שלב ההשגה.
- תיקון שומה.

מקדמת מס שבח

- סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע מנגנון תשלום מקדמת מס שבח מן התמורה לה זכאי המוכר. כנגד תשלום המקדמה הרוכש זכאי לקבלת אישור מס שבח לרשם המקרקעין.
- שעור המקדמה מן התמורה:
 - 15% מן התמורה אם המוכר רכש את הזכויות לפני 7.11.01.
 - 7.5% מן התמורה אם המוכר רכש את הזכויות לאחר 7.11.2001, או כשמדובר במכירה על ידי חברה.
- נטל התשלום חל על הקונה.

ניסוח סעיפי מס במקרה של חד דירתי

בהצהרות המוכר:

"המוכר מצהיר כי למיטב ידעתו הוא זכאי לפטור ממס שבח במכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ובכוונתו להגיש בקשה לפטור ממס שבח במסגרת הדיווח למנהל מס שבח."

בהצהרות הקונה:

"בכפוף להצהרת המוכר בסעיף... הקונה לא ינכה תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין"

ניסוח סעיפי מס במקרה של רב דירתי

הצהרות מוכר:

- המוכר מצהיר כי למיטב ידעתו הוא זכאי לחישוב מס שבח לינארי מוטב בהתאם להוראות סעיף 48א(2) לחוק וישלם את סכום המס בהתאם לכך.
- המוכר מתחייב כי מיד עם קבלת שובר מקדמה המופנה לרשם המקרקעין ישלם את סכום המס הקבוע בשובר המקדמה.

הצהרות הקונה:

- בכפוף להצהרת המוכר בסעיף... להצהרות המוכר, הקונה לא ינכה על חשבון התמורה את סכום המס בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק.
- הקונה יחתום במעמד החתימה על הסכם המכר על בקשה להקטנת שיעור המקדמה בהתאם לתחשיב מס אשר יערוך ב"כ המוכר, וכן יחתום על יפויי כוח המייפה את כוחו של ב"כ המוכר וב"כ הקונה לקבלת שובר מקדמה המופנה לרשם המקרקעין בשמו.

מקדמת מס שבח במכירת דירת מגורים
ותשלום מס לפי סעיף 48א(ב2) לחוק

- יש לבקש בקשה להקטנת שיעור המקדמה בהתאם לחישוב סכום המס על פי החישוב הלינארי המוטב בהתאם להוראות סעיף 48א(ב2) לחוק.
- על מנהל מס שבח ליתן תשובה תוך 20 ימים ממועד הגשת הבקשה. לא הגיב, יראו את הבקשה כאילו התקבלה.

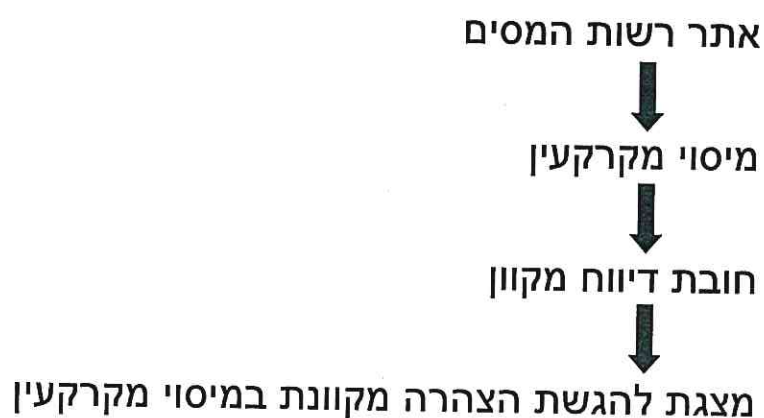
קבלת אישור מס רכישה המופנה לרשם
המקרקעין

- סעיף 15(ט) לחוק קובע מתן אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין תוך 90 ימים ממועד ההצהרה על ידי הרוכש.
- תנאים:
- חלפו 90 ימים ממועד ההצהרה על ידי הרוכש, או מן המועד שנדרש להמציא מסמכים;
- בוצע תשלום מקדמת מס שבח;
- שילם את מס הרכישה על פי שומתו העצמית.
- קיים מסלול מואץ תוך 60 ימים.

חובת דיווח מקוון

- דווח על עסקה יש לבצע באופן מקוון וזאת החל מיום 1.12.2017.
- סעיף 76א לחוק קבע את החובה וכן העניק למנהל מס שבח לקבוע כללים לגבי האופן ההגשה המקוונת.
- תקנות מיסוי מקרקעין (דיווח מקוון) – 2017.
- כללי מיסוי מקרקעין (דיווח מקוון) – 2017.
- הדיווח יעשה באמצעות חיבור למערכת מיצגים (חיבור אוטומטי למערכת מייצגים נעשה על ידי רכישת הכרטיס החכם).

מצגת להגשת הצהרה מקוונת



דיווח מקוון

• מעבר על שאלות חשובות ותשובות

תודה על ההקשבה!

משרד עו"ד שי עינת (רו"ח)

טל' - 03-7711777

פקס- 03-7711776

האמור במצגת זו איננו תחליף לייעוץ פרטני!!



149. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, מיום שנעשה בעלה; [תוקף: תשע"ג-2013 (מס' 76). תחילה: ביום המעבר (1.1.2014) הוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום המעבר ואילך. על אף מועד תחילה זה, בתקופת המעבר (1.1.2014 עד 31.12.2017) תחול הוראה המעבר המתפרסמת לעיל, לפני סעיף 49ב.]

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה - שלוש שנים.

[תוקף: תשס"ה-2005 (55); תשע"ג-2013 (מס' 76). תחילה: ביום המעבר (1.1.2014) הוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום המעבר ואילך. על אף מועד תחילה זה, בתקופת המעבר (1.1.2014 עד 31.12.2017) תחול הוראה המעבר המתפרסמת לעיל, לפני סעיף 49ב.]

נוסח פסקאות (1) ו-(2) עד תיקון 76

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה - שלוש שנים, מיום שנעשה בעלה;

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה - שלוש שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה, אם איננו נשוי - שנתיים, ואם הוא נשוי או אם הוא הורה יחיד כהגדרתו בסעיף 1 לחוק משפחות חד הוריות, התשנ"ב-1992 - שנה אחת.

[תוקף: תשס"ה-2005 (55)]

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.

(ג) לענין סעיף זה -

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה

149.

(א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן - זכויות לבנייה נוספת) [עד תיקון 76 נאמר: הושפעה מזכויות לבנייה נוספת], יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף, להוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבנייה הנוספת כאמור (להלן - סכום שווי הדירה).

[תוקף: תשע"ג-2013 (מס' 76). תחילה: 1.8.13.]

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-2,042,500 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבנייה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום הפרש שבין 2,042,500 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך. [הסכום מעודק ליום 16.1.2018 עד 15.1.2019.]

(3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו-(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-510,600 שקלים חדשים. [הסכום מעודק ליום 16.1.2018 עד 15.1.2019.]

(4) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים ממס לפי פסקאות (1) עד (3), כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס ליזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(5) הסכומים הנקובים בסעיף קטן זה יתואמו אחת לשנה, ב-16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בינואר של אותה שנה לעומת המדד הבסיסי, ויעוגלו ל-100 השקלים החדשים הקרובים; המנהל יפרסם ברשומות את הסכומים כפי שעודכנו; לענין פסקה זו -

"המדד" - כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"המדד הבסיסי" - המדד שיפורסם ביום י"ז בטבת התשנ"ח (15 בינואר 1998).

[תוקף: תשנ"ו-1997 (מס' 36). תחילה: מיום 1.1.98.]

טבלת התפלגות סכומים

מיום	עד יום	תקרת הפטור	רצפת הפטור	אסמכתא
16.1.2009	15.1.2010	1,610,600	403,100	ק"ת 6749
16.1.2010	15.1.2011	1,702,000	426,000	ק"ת 6864
16.1.2011	15.1.2012	1,777,600	445,000	ק"ת 6990
16.1.2012	15.1.2013	1,871,000	468,600	
16.1.2013	15.1.2014	1,935,300	484,700	
16.1.2014	15.1.2015	1,996,700	500,100	
16.1.2015	15.1.2016	2,064,600	517,100	
16.1.2016	15.1.2017	2,105,900	527,400	
16.1.2017	15.1.2018	2,136,400	535,000	
16.1.2018	15.1.2019	2,042,500	510,600	

(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)(2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה. [הוסף: תשס"ה-2005 (55)]

(ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד. [חוק: תשס"ה-2005 (55)]

פטור על תשלומי איזון

1749. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון. [הוסף: התשלום-1995 (ט"ז) 32, תחילה מיום 1.4.95. סעיף 71 לחוק המקרקעין שהוסף - עניינו שינויים ברכוש המשוחף וכזכויות הבניה בבית משוחף. ראה נוסח הסעיף מחוק המקרקעין בפרק המקות עזר]

כללים למגורי קבע

49n. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים בדבר מהותם של מגורי קבע לענין פרק זה.

49ט. (בוטל) [תשמ"ד-1984 (מס' 15)]

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

[הפרק הוסף כהוראת שעה: תשס"ב-2002 (מס' 50), בתוקף מיום 24.5.02, יחול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחריו; הורדת המלים "הוראת שעה" מכותרת הפרק: תשס"ז-2007 (מס' 58), תחילה ביום 1.1.07]

הגדרות

49י. (א) בסעיף זה -

"אופציה" - זכות לרכישה של זכות במקרקעין למעט זכות לרכישה של זכות באיגוד, שהתקיימו לגביה כל אלה:

.11

(א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה כמועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

(ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).

.12 בטל. [השס"ב-2002 (מס' 50), בחוקף מיום 24.5.02, והוא יחול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחרי; התחולה תוקנה בחוק לחיקוק פקודת מס הכנסה (מס' 132) (תיקון), ס"ח 1881 מיום 18.12.02, עמ' 126]

הקניית זכויות שונות באיגוד

.13

(א) הוקנו לאדם בעסקות נפרדות זכות באיגוד מקרקעין וזכות במקרקעין של אותו האיגוד, והיה המנהל סבור כי הם מהווים שלבים שונים של עסקה אחת, יראו את בעל הזכות באיגוד כאילו הוא הקנה את כל הזכויות שהוקנו והמס ישולם לפי מהותה של אותה עסקה.

(ב) לענין סעיף קטן (א), אין נפקא מינה אם ההקניות היו במכירות בלבד או בפעולות באיגוד בלבד או בצירופן ואם היו על ידי האיגוד בלבד או על ידי בעל הזכות באיגוד בלבד או על ידי שניהם יחדיו.

(ג) פעולות באיגוד מקרקעין והקניית זכויות שסעיף קטן (א) חל עליהן, שניתן לראות בהן מכירה של זכות מסויימת במקרקעין, יראו אותן כמכירה אחת שתאריכה הוא יום המכירה לפי חוק זה שבו לדעת המנהל הושלמה המכירה.

.14 בטל. [השס"ב-2002 (מס' 50), בחוקף מיום 24.5.02, והוא יחול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחרי; התחולה תוקנה בחוק לחיקוק פקודת מס הכנסה (מס' 132) (תיקון), ס"ח 1881 מיום 18.12.02, עמ' 126]

חובת תשלום המס

15. (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

(1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

הוראת שעה עד ליום 31.12.17

[חוק מסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 78), התשע"ד-2014, סעיף 4]

על אף האמור בסעיף 15(ב) ו-2 לחוק העיקרי, במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב) לחוק העיקרי חל עליה ונעשתה בתקופה שמיום ג' בסיוון התשע"ד (1 ביוני 2014) ועד ליום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017), יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס בהתאם להצהרת המוכר לפי סעיף 73(א)(6).

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני-אדם - 7.5% מהתמורה;

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

נוסח סעיף קטן (ב) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, ואינה דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

- (1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;
- (2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

נוסח סעיף קטן (ג) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, לאחר ששולמו למוכר 40% מהתמורה; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(1ג) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%".

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

- (1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;
- (2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר.

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים

להסכם לפי כל דין;

- (4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);
- (5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-94ב.

(ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת הצהרה לפי סעיף 73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה.

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א).

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ו) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה.

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (ו).

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עסקאות אלה:

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לעניין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

נוסח סעיף 15(ט) עד היום הקובע (180 ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76 לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו - יום 15.4.18):

(1) חלפו 90 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

הוראת שעה: נוסח סעיף 15(ט) (1) מהיום הקובע (180 ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76 לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו - יום 15.4.18) עד יום 30.4.2020 [סעיף 53 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016]

(1) (א) לגבי רכישה על ידי רוכש שלא מתקיימים בו התנאים אשר קבע המנהל לפי סמכותו בפסקת משנה (ב) - חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(ב) לגבי רכישה על ידי מי שמתקיימים בו תנאים אשר קבע המנהל - הוא המציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, והמנהל אישר ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת בידי מי שמתקיימים בו תנאים כאמור.

נוסח סעיף 15(ט) מיום 30.4.2020:

(1) חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

[תשע"ז-2016 (מס' 89) - תחילה מיום 30.4.2020, הוא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום זה האילן]

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד) 3(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 - הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

[ס"ק (ה) החלף ס"ק (ו)-(ב) הוספו: תשע"ד-2014 (מס' 78) - תחילה מיום 1.6.2014]

נוסח סעיף קטן (ה) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ה) המוכר או הרוכש רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצהרה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב) 1(1) או 2(2); הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה במסגרת הודעתו בדבר סכום המס לפי סעיף 78(א), במועד הקבוע בסעיף האמור; הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה.

הערת המערכת: [ס"ק (ב)-(ה) הוספו: תשע"א-2011 (מס' 70) - תחילה מיום 31.3.2011; הם בוטלו ב-תשע"ב-2011 (מס' 72), אך הביטול נדחה כמפורט להלן: מיום 1.4.13 ליום 1.10.13 - ק"ת 7249 התשע"ג, 13.5.13, עמ' 1196; ליום 31.12.13 - ק"ת 7292 התשע"ד, 1.10.13, עמ' 38; ליום 28.2.14 - ק"ת 7322 התשע"ד, 1.1.14, עמ' 406; ליום 31.5.2014 - ק"ת 7348 התשע"ד, 27.2.14, עמ' 714]

תנאים לתקפן של עסקאות

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא חוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.

ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל.

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב) 1(1) או 2(2); לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או (ב) 3(3), להבטחת תשלום המס שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה - ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו.

[החלף: תשע"א-2010 (מס' 69) - תחילה מיום 1.1.2011]



שאלות שכיחות בנושא הצהרה מקוונת במיסוי מקרקעין

1. ממתי חלה חובת הגשת הצהרה ומסמכים נלווים באופן מקוון?
תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ו-2016 קובעות כי מיום 01/12/2017 כל הצהרה המוגשת בהתאם להוראות סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין ומסמכים נלווים חייבים להיות מוגשים באופן מקוון.
2. כיצד מוגשת הצהרה מקוונת?
 - ✦ עורכי דין מייצגים יגישו הצהרה מקוונת באמצעות מערכת המייצגים – שבח.נט.
 - ✦ מוכר/רוכש שאינו מיוצג ע"י עו"ד יגיש הצהרה מקוונת באמצעות עמדות מחשב שממוקמות בכל אחד מעשרת משרדי מיסוי מקרקעין האזוריים הפרוסים ברחבי הארץ – (להלן: מחשב ציבורי). במקרה זה יידרש המוכר/רוכש למלא את כל שדות החובה בטופס ההצהרה המקוונת, כולל עריכת שומה עצמית – סכום המס ודרך חישובו או הצהרה על זכאות לפטור ע"פ החוק. (לחץ כאן למדריך להגשת הצהרה מקוונת באמצעות "מחשב ציבורי").
3. מה כוללת הצהרה מקוונת?

הגשת הצהרה מקוונת כוללת שלושה שלבים:

 - מילוי ממוכן של טופס ההצהרה (7000/7000) סולל כל שדות החובה ובסיום שליחה מקוונת (בתגובה מתקבל מספר שומה)
 - הפקת טופס חתימות מקוצר הכולל את זיהוי הנכס, הצדדים לעסקה ותצהיר על נכונות הפרטים שדווחו בטופס ההצהרה המקוון. את הטופס החתום יש לסרוק ולשלוח באופן מקוון. הצהרה שלא תלווה בטופס חתימות מקוצר לא תהווה הצהרה ע"פ חוק.
 - סריקת כל המסמכים הנלווים (כגון: חוזה מכר, נסח טאבו, קבלות) ושליחתם באופן מקוון.
4. האם ניתן להגיש הצהרה חלקית?

לא המערכת בודקת שכל שדות החובה מולאו ורק אז מאפשרת את שליחת ההצהרה.
5. האם ניתן להוסיף הערות/תוספות להצהרה?

בסיום מילוי ההצהרה ולאחר שהמערכת הממוכנת בודקת שכל שדות החובה מולאו ניתן לרשום דברי הסבר/הערות במלל חופשי במסך ייעודי שיפתח לכך לפני שליחת ההצהרה.
6. האם אפשר למלא טפסים נלווים להצהרה במהלך מילוי ההצהרה?

כן בטופס ההצהרה שולבו כל הטפסים הנלווים האפשריים כשהם ממוכנים (כגון בקשה להקטנת מקדמה, פטור לדירה מזכה, בקשה לפריסה), אותם יש למלא ע"פ הצורך. הטפסים הללו ישלחו באופן מקוון יחד עם ההצהרה. במקרה שמולאו טפסים מקוונים,



כאמור, יחתום מגיש ההצהרה בטופס החתימה המקוצר גם על נכונות הנתונים שדווחו בטופס.

7. איך יודעים שההצהרה נשלחה?

מיד עם שליחת ההצהרה המקוונת במערכת שבח.נט יוצג למשתמש במרכז המסך מספר השומה הראשית שנפתחה. אם הוגשה הצהרה בשם יותר ממוכר אחד/רוכש אחד יופיעו מספרי השומה הנלווים במסך הכניסה למערכת המייצגים תחת חלון "הודעות למייצג". כמו-כן, תאריך שליחת ההצהרה יופיע בעמוד הראשון של טופס ההצהרה.

8. האם ניתן להגיש הצהרה של תושב חוץ/חברה זרה?

גם תושב חוץ/חברה זרה חייבים בהגשת הצהרה מקוונת. במערכת שבח.נט ניתן לדווח על זהות מוכר/רוכש רק לפי מספר תעודת זהות/מספר חברה/מספר מזהה מיוחד לתושב חוץ/חברה זרה שהונפק ע"י הרשות.

ככל שתושב חוץ/חברה זרה קיבלו בעבר מספר מזהה ניתן להשתמש במספר זה, אחרת יש לפנות לתיבת מייל T.HUTZ@taxes.gov.il בליווי טופס בקשה להנפקת מספר מזהה שנמצא במסך הבית של המערכת.

9. כיצד מוגשים מסמכים מקוונים?

מסמכים מקוונים מוגשים באמצעות מערכת שבח.נט (לשונית "שליחת מסמכים") במקרה של מוכר/רוכש מיוצגים או באמצעות המחשב הציבורי במקרה שאינם מיוצגים. את המסמכים הנלווים יש לשלוח בסמוך לשליחת ההצהרה/דרישת המשרד לקבלת מסמכים.

10. האם ניתן לשלם את השומה העצמית במערכת?

עם קבלת מספר השומה ניתן לשלם מיידית את המס לפי השומה העצמית. מייצג יכול להפיק במערכת המייצגים שובר תשלום, אותו ניתן לשלם, בשלב זה, רק בבנק הדואר במזומן, בצ'ק בנקאי או בצ'ק אישי. ניתן לשלם את השומה גם באמצעות שרת התשלומים שבאתר רשות המסים (תשלום באמצעות כרטיס אשראי בסכום מוגבל או בהעברה בנקאית בסכום בלתי מוגבל). למי שמגיש הצהרה באמצעות המחשב הציבורי, יופק לבקשתו גם שובר תשלום אותו ניתן יהיה לשלם בכל בנק.



הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת

נספח לטופס 7000 (מכירת דירה מזכה בפטור)

(סמך/י√ בריבוע המתאים)

אל: משרד מיסוי מקרקעין

אזור _____

א. פרטי הדירה הנמכרת והעסקה

כתובת הנכס		גוש	חלקה	תת-חלקה
מספר דירה	מספר בית			
שם היישוב		רחוב		
שוי המכירה		תאריך המכירה		
ש		/ /		

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור ממס שבח לפי סעיף: 62 / 49 / 49(5) / 49(6)

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנלווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

הערה: הצהרה זו היא אישית ותחתם ע"י המוכר/ים בלבד (במקרה שכונס הנכסים, מנהל עזבון או כל נציג עפ"י דין מבקש לחתום על הצהרה זו, יש לצרף החלטת בית משפט המסמיכה אותו מפורשות לחתום על טופס זה.

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / _____ / _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה כן לא

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנלווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

הערה: הצהרה זו היא אישית ותחתם ע"י המוכר/ים בלבד (במקרה שכונס הנכסים, מנהל עזבון או כל נציג עפ"י דין מבקש לחתום על הצהרה זו, יש לצרף החלטת בית משפט המסמיכה אותו מפורשות לחתום על טופס זה.

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / _____ / _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____



הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
 נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)
 (סמן/י[√] בריבוע המתאים)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
 אזור _____

מספר השומה
 שניתן לאחר השידור מקוון

א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

כ ת ו ב ת ה נ כ ס				גוש	חלקה	תת-חלקה
מספר דירה	מספר בית	רחוב	שם היישוב			

שוי המכירה	תאריך המכירה	מהות הזכות הנמכרת:	מהות העסקה:
ש	/ /	<input type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> חנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר	<input type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק _____

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה כן לא
 אני מבקש/ת להחיל את תקנה _____ לתקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
דוא"ל: mail: shay@shayeanat.com טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

שאלון לצורך הכנת שומה עצמית מס שבה במכירת דירת מגורים

הוראות למילוי הטופס:

- א. אנא הקדישו זמן ומלאו את השאלון בהקפדה – יש להשיב על כל השאלות.
- ב. כאשר קיים ספק לגבי שאלה מסוימת, ציינו זאת במפורש. השאלון מפורט מאוד ולכן סביר שתמצאו מספר שאלות כלא רלבנטיות כלל, ציינו זאת במפורש.
- ג. מטרת השאלון הינה לעניין חישוב החיוב האפשרי במס בעסקה ומכאן החשיבות בהשלמת הפרטים ומענה על השאלות המפורטות להלן.
- ד. אם הנכס הינו בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג – יש למלא שאלון לגבי כל אחד מהבעלים בנפרד.

ה. חלק א' – פרטי בעל הזכויות בנכס:

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת.ז.	קרבה ליתר בעלי הזכויות	חלק יחסי בנכס	תושב ישראל	תאריך לידה
					כן / לא	
					כן / לא	
					כן / לא	

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail:shay@shayeanat.com טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

חלק ב- - פרטי הנכס

		<u>דירת מגורים/</u> <u>דירת גג/</u> <u>דירת גן/</u> <u>פנטהאוז/</u> <u>בית פרטי</u>	סוג הנכס הנמכר
	גוש		עיר
	חלקה		רחוב
	תת חלקה		מספר דירה/נכס
	שטח הנכס (לפי חשבון ארנונה)	<u>מגורים/מסחר/משרד/</u> <u>אחר:</u> _____	השימוש בנכס בארבע השנים האחרונות

*יש לצרף העתק מחשבון הארנונה.

חלק ג' - כיצד קיבלתי את הנכס ?

		מהו תאריך הרכישה של הנכס ?		רכישה במקרה בו הנכס (או חלקו) נרכש במזומן
		מהו שווי הרכישה של הנכס ?		
		הון עצמי	פרט את מקורות המימון לרכישת הנכס	
		משכנתא		
	זהות נותן ההלוואה	הלוואה אחרת		
	זהות נותן המתנה	מתנה		

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail: shay@shayeanat.com טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

חלק ד – זכאות לפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין

מס'	שאלה	תשובה	הערות
1.	האם הנכס התקבל עקב פירוק איגוד? (הנכס הועבר מחברה ליחיד במסגרת פירוק חברה?)	כן / לא	
2.	האם בעל הנכס נהנה מהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון?	כן / לא	
3.	האם הנכס התקבל במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין?	כן / לא	
4.	האם הנכס משמש במלאי עסקי לעניין מס הכנסה?	כן / לא	
5.	האם זו דירה שבנית?	כן / לא	
7.	האם הנכס מושכר? ככל שכן, נא לציין החל מאיזה תאריך	כן / לא	החל מתאריך :
	ככל שהנכס מושכר יש לציין באיזה מסלול מדווחות ההכנסות (מחק את המיותר)		מסלול רגיל לפי מדרגות המס/מס מופחת בשיעור של 10%/פטור/ לא מדווח
8.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) בעלים של דירה נוספת ו/או חלק בדירה נוספת? ככל שהתשובה חיובית יש לענות על שאלות 9-10 להלן, אחרת ניתן לדלג לשאלה 11	כן / לא	
9.	האם חלקכם בדירה הנוספת עולה על שליש (1/3)?	כן / לא	
10.	האם הדירה הנוספת התקבלה בירושה מבן זוג/הורה/הורי הורה? ככל שכן אנא ציינו האם זו הייתה הדירה היחידה בעיזבון.	כן / לא	
11.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) מחזיק במניות בחברה שבבעלותה דירת מגורים?	כן / לא	
12.	האם הנכס משמש בפועל למגורים כיחידה אחת?	כן / לא	
13.	האם התא המשפחתי (בני זוג וילדים מתחת לגיל 18) מכר נכס מקרקעין ב-5 שנים האחרונות? ככל שכן, אנא ציין את תאריך המכירה וסוג הנכס שנמכר.	כן / לא	
14.	ציין את מספר נכסי הנדל"ן שבבעלות התא המשפחתי? (מחק את המיותר)	עד 5 נכסים, בין 6 ל-9 נכסים, 10 נכסים ומעלה	

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail:shay@shayeanat.com טל: 03-7711777 ; פקס: 03-7711776

חלק ה – ככל שהדירה אינה משמשת למגורים – יש להשיב בנוסף על השאלות שלהלן

מס'	שאלה	תשובה	הערות
1.	מה השימוש שנעשה בנכס?	מסחר/משרדים /אחר	
2.	האם בעלי הנכס רשומים כ"עוסק" לצרכי מע"מ? ככל שכן, אנא ציינו את מספר העוסק	כן/לא	
3.	האם הנכס רשום כרכוש קבוע בספרים?	כן/לא	
4.	האם קוזה מע"מ ברכישת בנכס?	כן/לא	

חלק ו – ככל שהדירה התקבלה במתנה/ירושה/גירושיין

	ציין את שם המוריש.	כן/לא	
ירושה במקרה בו הנכס (או חלקו) התקבל בירושה	מהי הקרבה המשפחתית למוריש?	כן/לא	
	ציין את תאריך פטירת המוריש.	כן/לא	
	ציין את החלק בנכס שהתקבל הירושה.	כן/לא	
	ציין את המועד בו רכש המוריש את הנכס.	כן/לא	
	ציין את שווי הרכישה ע"י המוריש.	כן/לא	
	האם זו הדירה היחידה בעיזבון?	כן/לא	
	האם המוריש היה תושב חוץ?	כן/לא	

*יש לצרף צו ירושה ו/או צו קיום צוואה.

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail: shay@shayeanat.com טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

מתנה	ציין את שם נותן המתנה.
במקרה בו הנכס או חלקו התקבל במתנה	ממי התקבל הנכס במתנה? (קרבה משפחתית)
	מהו המועד בו התקבל הנכס במתנה?
	האם הסכם המתנה דווח למיסוי מקרקעין?
	ציין את המועד בו נותן המתנה רכש את הנכס.
	ציין את שווי הרכישה ע"י נותן המתנה.
	האם הדירה משמשת דרך קבע למגורי מקבל המתנה? ככל שכן, אנא ציינו את התקופה בה הנכס משמש למגורי מקבל המתנה.

* יש לצרף את שומת מס הרכישה של עסקת המתנה.

גירושין	האם במסגרת חלוקת הנכסים אגב גירושין, חולקו דירות נוספות בין בני זוג או ילדיהם?
במקרה בו הנכס או חלקו התקבל אגב הליך גירושין	מהו החלק בנכס שהתקבל במסגרת הגירושין?
	מתי התפרק התא המשפחתי (המועד שבו לא קיימו משק בית משותף)?
	האם העברת הדירה אליך דווחה למיסוי מקרקעין?
כן/לא	

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail: shay@shayeanat.com טל: 03-7711777 ; פקס: 03-7711776

חלק ז' - איתור הוצאות רלוונטיות לניכוי בחישוב השבח/פריסה

	כן/לא	האם נערכה חוות דעת שמאית ביחס לנכס הנמכר? אם כן, נא צרפה
	כן/לא	האם במסגרת המכירה נמכרים גם מטלטלין אשר בדירה
	כן/לא	אם כן, מה ערכם?
	כן/לא	האם קיימת הערת שווי של מומחה?
	כן/לא / לא יודע	האם קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות?
	כן/לא	האם שלמת תיווך ברכישת הנכס?
	יש/אין ברשותי	אם כן נא צרף חשבונית מס
	כן/לא	האם שלמת שכ"ט עו"ד ברכישה?
	יש/אין ברשותי	אם כן נא צרף חשבונית מס/קבלה
	כן/לא	האם היו לך הוצאות מימון בגין הנכס?
	כן/לא	אם כן נא צרף אישור בנק להוצאות המימון שהיו
	כן/לא	האם במכירה היו לך הוצאות תיווך?
	כן/לא	אם כן צרף חשבונית מס/קבלה
	כן/לא	האם היו לך הוצאות עו"ד במכירה?
	כן/לא	אם כן צרף חשבונית מס
	כן/לא	האם ביצעת השבחות בנכס?
	כן/לא	אם כן צרף אסמכתאות
	כן/לא	האם קיים צפוי לתשלום היטל השבחה בגין מכירת הנכס? אם כן, האם ידוע לך הסכום המשוער?
	כן/לא	האם היו הוצאות נוספות בגין הנכס שלא נזכרו מעלה? פרט -
		מה הכנסותיך ב-4 השנים האחרונות – בשנת המכירה ובשלוש השנים שקדמו למכירה?
	כן/לא	האם יש לך הפסדי הון ממכירת נכס/ים אחרים?

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 35, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011
 AZRIELI, ROUND BLD. 35 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011
 דוא"ל: mail: shay@shayeanat.com טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

	האם אתה מגיש דו"ח שנתי למס הכנסה?	כן/לא
	מה גילך? מה גיל בן הזוג?	
	האם תרצה לציין דבר מה נוסף שחשוב שאדע לצורך חישוב אומדן מס שבת? אם כן, נא פרטו מטה ב"סיכום"	כן/לא

חלק ז' – סיכום

<u>הערות נוספות שחשוב לך שנדע</u>

אנו מצהירים בזאת כי כל הפרטים שלעיל מולאו על ידנו באופן מלא ומדויק למיטב ידיעתנו;

ולראיה על החתום:

שם מלא	טלפון	דוא"ל	תאריך	חתימה



7000



מספר קשר: 1290205939
מספר שומה ראשית: 118107879

תאריך הדפסה: 28/03/2018 15:03
תאריך שליחה: 28/03/2018

אל: משרד מיסוי מקרקעין מרכז

טופס: הצהרה מקוונת על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה (שאינה כוללת זכויות בנייה)

הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח

הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)

פרטי הנכס:

גוש: 6355 חלקה: [redacted] תת-חלקה: 5

ישוב: פתח תקווה רחוב: ברנדייס בית: [redacted] דירה: מיקוד: 4929460

פרטי המוכר/ים

1. מספר זהות: [redacted] שם כנ: [redacted]
 מספר זהות: [redacted] שם: [redacted]
 כתובת: [redacted] 6986574
 החלק הנמכר לפי רישום: 1/1
 סטטוס: נשוי

פרטי עו"ד

מספר עו"ד: 21034 שם: חוה אפשטיין
 כתובת: שד אבא אבן 8 הרצלייה 4672526
 טלפון: 050-2542899 08-9514114
 אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המייעץ

פרטי הרוכש/ים

1. מספר זהות: [REDACTED] 380 שם: גלינה [REDACTED]
כתובת: [REDACTED] 4938760
החלק הנרכש לפי רישום: 95/100
סטטוס: ללא

פרטי עו"ד

מספר עו"ד: [REDACTED] 05 שם: דר. אוסטפלד
כתובת: ז'בוטינסקי 33 רמת גן
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המייצג

2. מספר זהות: [REDACTED] 1 שם: [REDACTED]
כתובת: [REDACTED] 4938760
החלק הנרכש לפי רישום: 5/100
סטטוס: נשוי

פרטי עו"ד

מספר עו"ד: [REDACTED] שם: [REDACTED]
כתובת: ז'בוטינסקי 33 רמת גן
טלפון: 03-5757367
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המייצג

פרטי הזכות הנמכרת. (חובה למלא את כל הסעיפים כתנאי לקבלת ההצהרה - סעיף 73 (ד) לחוק)

1. הזכות הנמכרת מהווה: בעלות

2. הזכות בדירה רשומה ב: פנקסי מקרקעין

3. הדירה מושכרת בשכירות מוגנת: לא

4. תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות: 4 מספר כניסות: 1 מספר דירות: 8 שנת בנייה: 1995

מעלית: כן מקומות חנייה: כן השימוש העיקרי: מגורים

5. תיאור הדירה הנמכרת

הדירה: בית משותף קומה בבנין: 3 שטח רשום (כפי שמופיע במרשם שלעיל): 69 מ"ר

מספר חדרים: 3.00

שטח לפי חיוב ארנונה (יש לצרף חשבון אחרון): 75 מ"ר

שימוש בפועל: מגורים מיקום הדירה: חזית

הצמודות: אין

חניה: יש מספר החניות שנמכרו: 0 זת-קרקעיות: 0 מקורות: 1 לא מקורות: 0

6. החלק הנמכר: 1/1

7. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום: 1/1

שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות
 	 	954
 	 	53

לתשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפי בקשת הפטור בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. אי מילוי אחד הסעיפים יעכב את הטיפול בתיק.
 אם ענית על כל התשובות הראשונות בכל סעיף (תשובות מודגשות) הגך עומד/ת בתנאי הפטור עפ"י הצהרתך.
 במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה ב - 4 שנים שקדמו למכירתה, ייבדקו השלכות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סייג לדירה שנתקבלה במתנה).
 כאשר קיימים מספר מוכרים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף תצהיר לפטור לכל מוכר בנפרד (טופס 2988).
 אם הנך תושב חוץ המבקש פטור, עליך לצרף להצהרה אישור ממדינת התושבות על כי אין לך ולתא המשפחתי שלך דירת מגורים במדינה זו.

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך 31/07/2003

בניית של הדירה הסתיימה הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך 31/07/2003

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת החזקה נמסרה לידי בתאריך 01/03/2004

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים מתאריך 01/03/2004 עד התאריך 27/03/2018

(לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)

לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו לא (יש להגיש את ההצהרה בטופס 7002). מכרתי את כל זכויותי בדירה כן

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא

מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עיזוד השקעות הון לא

הדירה הנמכרת או הקרקע שעליה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד כפטור לפי סעיף 71 לחוק לא

הדירה הנמכרת נרכשה כדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה כפטור ממס בחילוף לא

הדירה הנמכרת התקבלה תמורת זכות שאינה דירת מגורים במסגרת תמ"א 38/פינוי בינוי לא

הדירה הנמכרת התקבלה בהעברה פטורה מחברה לבעל מניות מהותי בהתאם לסעיף 96(ב)(3)(ב) לחוק

ההתייעלות הכלכלית 2016 לא

פירוט (צדף/אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):

משכנתא כן ש"ח, חסכוניות כן ש"ח

מתנות כן ש"ח, אחר כן ש"ח

קיבלתי את הדירה במתנה לא

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שהבקש פטור לפי פרק חמישי 1)

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומדת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה מכרתי את הדירה איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
2. בשנת מכירת הדירה, אשה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
3. בשנת מכירת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
4. בשנת מכירת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
5. בשנת מכירת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
6. לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
8. אני מתחייבת/כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי ההצהרה זו והשומה שתקבע לי במס שבח, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

פרטים על ההצהרה :

בתוקף סמכותי לפי סעיף 96 ו-112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה

המוכר מבקש/ת פטור לפי סעיף : 49 ב(2)

- ב הדירה הנמכרת היא דירתי היחידה (ביזם המכירה) בישראל ובאזור (כהגדרתו בחוק)
- לא בנוסף לדירה הנמכרת יש לי בעלות בדירה באמצעות זכויותי באיגוד שהדירה בבעלותו
- ב אני בעלת הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים
- מכרתי ב - 18 חודשים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור וממס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק לא
- על הדירה הנמכרת הוחלה החזקה שבסעיף 49ג(2)/(3) במכירת דירת מגורים אחרת שנמכרה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לא

הצהרת הרוכש/ת

1. ת"ז הרוכש: [REDACTED] 30 שם הרוכש: [REDACTED]

לעניין חלק זה ידוע לי כי הרוכש נבן/בת זוגו /ידועה/בציבור וילדים עד גיל 18 - יראו כרוכש אחד.

מהות הזכות הנרכשת: דירה

- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך 01/07/2018
- הדירה (*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן
- הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין לא
- הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא
- הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות לא

הרוכשות מבקשות פטור / פטור חלקי לפי:

תקנה ללא

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתך בתאריך 01/07/2018

הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 15/05/2018

יפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך 01/07/2018

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

תושב ישראל (למילוי ע"י שעורך שומה עצמית לפי מדרגות הדירה יחידה)

✓ אני מצהירה/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומדת/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה רכשתי את הדירה איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
 2. בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי' תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
 3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
 4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
 5. בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
 6. לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה.
 7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
 8. אני מתחייבת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל' מס שבו באופן מיידי בדבר השינוי.
- ידוע לי כי ההצהרה זו והשומה שתקבע לי במס הרכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

שומה עצמית למס רכישה

רוכש שמור על זכויותיו

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי המקרקעין לצורך רישום זכויותיו בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה, במס רכוש בשל המקרקעין נשוא בעסקה המוצהרת. בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך,

שכום המס	שיעור המס	שווי לצורך מס רכישה	
0	0	1,349,000	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	סה"כ המס		
95/100	חלק הנרכש		
0	המס לתשלום	1 349 000	שווי רכישה

(*) דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש

לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים הם נכונים, שלמים ומדויקים.

הצהרת הרוכש/ת

2. ת"ז הרוכש: [REDACTED] שם הרוכש: [REDACTED]

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש ובן/בת זוגו/ידועה/בציבור וילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.

מהות הזכות הנרכשת: דירה

- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת בן מתאריך 01/07/2018
- הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין בן
- הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין לא
- הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא
- הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות לא

הרוכשות מבקשות פטור / פטור חלקי לפי:

תקנה ללא

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתך בתאריך 01/07/2018

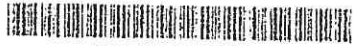
הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 15/05/2018

יפיו כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך 01/07/2018

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

תושב ישראל (למילוי ע"י שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יתידה)

- ✓ אני מצהי/לה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:
1. בשנה בה רכשתי את הדירה איני נמצא בשנת הסונגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
 2. בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יתדים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
 3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
 4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
 5. בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
 6. לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה.
 7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
 8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.
- ידוע לי כי ההצהרה זו והשומה שתקבע לי במס הרכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.



2911181078797

MZG



מס שבה מרצה

גרש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	חלקים מצעדים
006355	[REDACTED]	005	00	00000001/00000001

אין יתרה לתשלום הופק ע"י מייצג עו"ד אפשטיין-חנה

אין יתרה לתשלום

1,420,000

שערי המכירה

שם המוכר

אלמינוב

שם הקונה

הרומה

[REDACTED] 879
מספר שומה

27/3/2018

תאריך המכירה

[REDACTED] 64
מס' זהות המוכר

[REDACTED] 80
מס' זהות הקונה

12/06/2018

תאריך

מוכר: ל [REDACTED]

שם ב.זוג: ל [REDACTED]

זהות ב.זוג: 653 [REDACTED]